

МАНСАРДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Д. Марченко (ГИУСТ БГУ)

Научный руководитель:

преподаватель Н.А. Устюшенко

Предпосылки развития, законодательное регулирование мансардного развития, анализ жилищного фонда Республики Беларусь

Плотность городской застройки является проблемой, которой уделяли все большее внимание с развитием индустриализации и урбанизации. Решение данной проблемы было найдено в XVII в. в Париже и заключалось в строительстве мансард. По мере развития стран Европы мансардное строительство потеряло свою популярность из-за того, что первоначально такое жилье обладало низкими потребительскими качествами. Однако популярность мансардного строительства вернулась в XX в., что было связано с преимуществами, присущими данному виду строительства.

В Республике Беларусь также обратили внимание на данный вид строительства, что связано с наличием огромного жилищного фонда 60–70 годов. По данным Института НИП-ТИС им. Атаева, сегодня находится в эксплуатации 25 млн м² жилья типового домостроения 60–70 годов XX в. [3]. При этом только в г. Минске находится в эксплуатации около 2000 пятиэтажных домов.

Для стимулирования данного вида строительства 2 мая 1997 года было принято постановление Совета Министров Республики Беларусь № 432 «О мерах по организации мансардного строительства» [1]. Постановление было направлено на увеличение объемов жилищного строительства за счет освоения нового вида строительства. К сожалению, к стадии широкой реализации проекта строительная отрасль так и не приступила. На данный момент существует только один пример успешной реализации мансардного строительства в СНГ, которое было реализовано датской фирмой «Велюкс» в г. Лыткарино по бизнес-плану, разработанному в г. Минске в центре обучения бизнесу БелАСБИ. Реализация данного проекта показала высокую рентабельность данного вида строительства от 20 до 100 % [2].

Перспективы и экономическая целесообразность будущего развития мансардного строительства в Республики Беларусь

В сложившихся экономических условиях приоритетом для Республики Беларусь является недопущение снижения промышленного выпуска и, как следствие, основное финансирование идет в промышленность. Ввиду этого строительная отрасль будет испытывать нехватку инвестиций, и для поддержания заданных объемов ввода жилья нужно искать новые способы строительства, одним из которых является строительство мансард.

Для оценки экономической целесообразности данного вида строительства были взяты данные УП «ЖРЭО Партизанского района» по годам постройки.



Рис. 1. Структура жилищного фонда УП «ЖРЭО Партизанского района» по годам постройки

Как видно из рис.1, в Партизанском районе г. Минска находится 432 дома, требующих капитального ремонта и обладающих необходимыми предпосылками для строительства мансард. Для расчетов был взят усредненный типовой план дома 60–70-х годов, где средняя площадь дома серии 1-464 составляет 3552 м². Стоимость строительства нового жилья составляет от 1077 тыс. руб за м², стоимость ликвидации по данным Института НИП-ТИС им. Атаева составляет до 60 % от нового строительства, то есть от 646,2 тыс. руб за м². Таким образом, для ликвидации одного дома и строительства нового дома аналогичной площади потребуется 6120806,4 тыс. руб. Для расселения всего района потребуется 2644188364 тыс. руб. Строительство мансарды позволяет пристроить к дому в среднем 800–1000 м², при этом отпадает необходимость отвода земли под строительство, проведения проектно-изыскательских работ, которые по данным информационного агентства Белта составляют 2,3 % от стоимости 1м². Исходя из данных фирмы «Велюкс», которая указывала, что строительство 1 м² мансарды в 1,5 раза дешевле нового строительства, можно провести следующие расчеты и сделать выводы. Стоимость строительства 1 м² составит 718 тыс. руб., затраты на строительство одной мансарды 2550330 тыс. руб. или для строительства мансард на всех домах 60–70-х годов – 1101745152 тыс. руб. Данные меры позволят ввести 3456000–432000 м² жилья.

Таблица

**Сравнение затрат по Партизанскому району г. Минска
на новое строительство с расселением, строительство мансард
на примере типовой пятиэтажки серии 1-484, площадью 3552 м²**

	Ликвидация дома с расселением жильцов	Строительство жилой мансарды
Стоимость 1 м ² , тыс. руб.	6120806,4	2550330
Прирост жилой площади, м ²	–	3456000-432000
Стоимость для района, тыс. руб	2644188364	1101745152

Литература

1. Мансардное строительство [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.nestor.minsk.by/sn/1997/30/sn3007.htm>. – Дата доступа: 24.11.2009.
2. Жилье под элитной крышей стало элитным [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://stroyprice.com/publications/1097.html>. – Дата доступа: 25.11.2009.
3. Сносить «хрущевки» слишком дорого. Цена строительства запредельная [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://w!%20%20ww.charter97.org/ru/news/2008/3/11/4688/>. – Дата доступа: 25.11.2009.